

**PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2022-2025**

Préambule.....	2
1. Plan de concertation Locative.....	2
1.1. Objet :.....	2
1.2. Champ d'application :.....	2
1.3. Date de prise d'effet et durée :.....	3
1.4. Suivi :.....	3
1.5. Publicité :.....	4
2. Conseil de Concertation locative (CCL).....	4
2.1. Objet :.....	4
2.2. Nombre de Conseils de concertation locative.....	4
2.3. Champ de concertation du CCL.....	4
2.4. Composition du conseil de concertation locative.....	5
2.5. Organisation et fonctionnement du CCL.....	6
2.6. Publication des travaux.....	7
3. Moyens octroyés aux associations.....	7
3.1. Moyens financiers.....	7
3.2. Moyens matériels :.....	8
4. Validation.....	9

## Préambule

L'article 193 de La Loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) a modifié la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, complétant ainsi les règles applicables en matière de concertation locative dans le logement social.

Tarn Habitat a validé à ce titre un plan de concertation locative, approuvés en conseil d'administration du 21 septembre 2001, révisé ou reconduit par délibération des 15 mars 2004, 21 mars 2005, 17 mars 2010, 17 octobre 2011, 22 juin 2015 et le 17 octobre 2018.

Ces plans de concertation locative ont été mis en œuvre sans interruption depuis.

La Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté intègre quelques nouveautés, notamment concernant l'affiliation des associations de locataires dans les organisations nationales et sur les moyens financiers accordés par les organismes bailleurs.

Le présent plan de concertation a été établi conformément aux articles 44 et suivants de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986, modifiée.

## 1. Plan de concertation Locative

### 1.1. Objet :

L'Article 44 bis de la loi 86-1290 du 23/12/1986 instaure dans le parc des bailleurs sociaux un dispositif de concertation locative. Le bailleur est tenu d'élaborer, avec les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine du bailleur affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation (CNC), au Conseil national de l'habitat (CNH) ou au Conseil national de la consommation (CNC) et les administrateurs élus représentants des locataires, un plan de concertation locative couvrant l'ensemble de leur patrimoine.

Ce plan a pour objet de développer les rapports entre les deux parties sur tous les sujets relatifs à la gestion du patrimoine ou de l'immeuble ou des ensembles immobiliers concernant principalement les conditions d'habitat et du cadre de vie.

### 1.2. Champ d'application :

Ce plan de concertation locative (PCL) définit les modalités pratiques de la concertation, applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers de Tarn Habitat.

Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales, instaure un conseil de concertation locative, prévoit leur composition, les moyens matériels et financiers attribués aux représentants de locataires pour exercer leurs fonctions.

Ces derniers sont consultés par le bailleur sur les différents aspects de la gestion du ou des immeubles :

- projets de démolitions – reconstructions,
- travaux de réhabilitation
- toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés.

Ce cadre n'exclut en rien les rapports entretenus par les représentants de locataires ou les locataires au quotidien avec la direction générale ou les différents services du bailleur.

### **1.3. Date de prise d'effet et durée :**

Le présent PCL prend effet dès lors qu'il est approuvé par le conseil d'administration du bailleur, à la date précisé par lui, puis signé par les parties contractantes.

Il est conclu pour une durée de quatre ans renouvelables à compter de la date de signature. Il fera l'objet à son issue d'un bilan et d'un réexamen des moyens accordés en faveur des associations de locataires.

Une association de locataires qui n'aurait pas présenté de candidats aux élections mais répondrait aux autres obligations (affiliation à une organisation nationale et présence sur le patrimoine - Loi LEC du 27-01-2017) peut être partie prenante de la révision du PCL.

### **1.4. Suivi :**

Le présent PCL fait l'objet d'un bilan annuel, présenté en CA, établi par le bailleur en collaboration avec les associations de représentants de locataires. Il précise :

- les dates et objets des séances des conseils de concertation locative,
- la consommation et l'usage des budgets mis à disposition des associations.

A ce titre, un bilan annuel de l'utilisation de ces moyens est adressé par les associations bénéficiaires au bailleur. (Loi LEC, Article 44bis du CCH).

A l'échéance du présent PCL, les parties contractantes réalisent un bilan de son exécution pour la période écoulée et envisagent les éventuelles améliorations rendues nécessaires à son renouvellement.

### **1.5. Publicité :**

Le bailleur diffuse le PCL aux responsables de services et d'agence.  
Il le met en ligne sur son site Internet dans l'espace dédié aux locataires.  
Le bailleur diffuse un exemplaire du PCL aux membres de droit et le tient à disposition de toute autre association de locataires qui en ferait la demande.

## **2. Conseil de Concertation locative (CCL)**

### **2.1. Objet :**

L'Organisme a initié depuis plusieurs années la concertation avec les locataires, tant au niveau des représentants élus au Conseil d'Administration qu'avec diverses associations présentes sur le terrain ou plus directement avec les locataires.

Cette concertation prend ou a pris forme de réunions annuelles sur les charges locatives, l'établissement d'un protocole d'accord sur les états des lieux, de réunions de concertation sur les programmes de réhabilitation, de réunions ponctuelles avec les locataires sur des problèmes précis (réunion pied d'immeuble, concertation en amont d'un programme de travaux), de réunions thématiques spécifiques, etc, et bien entendu des réunions plus officielles prévues avec les représentants des locataires (Commission des Finances, commissions d'attribution, etc.).

Ce conseil se réunit dans le cadre du plan de concertation locative. Il a pour objet de faciliter l'échange entre les deux parties sur des sujets d'intérêts communs dans le champ visé au 2.3. Il peut émettre des avis à l'attention ou à la demande du Conseil d'administration.

### **2.2. Nombre de Conseils de concertation locative**

Il est constitué un CCL pour le territoire départemental. Il se réunit au minimum une fois par an. Une planification sera communiquée en début d'année.  
Des réunions supplémentaires, peuvent se tenir si le sujet le nécessite à la demande du bailleur ou d'un administrateur avec un délai de prévenance de 3 semaines.

### **2.3. Champ de concertation du CCL**

Conformément à la Loi, le conseil de concertation locative est consulté sur :

- les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers concernés, (ex : l'entretien courant, la maintenance, la propreté, les charges locatives),
- les projets d'amélioration ou de construction-démolition : la consistance et le coût des travaux, leur répercussion prévisible sur les loyers ou les charges locatives, les modalités de leur réalisation, sur les conditions de relogement

des locataires, la présentation annuelle de l'ensemble des projets patrimoniaux.

- toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés (le vivre ensemble).

Dans le cadre de l'élaboration de la CUS (convention d'utilité sociale), le CCL est consulté sur :

- L'état du service rendu aux locataires,
- le cahier des charges de gestion sociale.

Les documents et les diagnostics ayant permis d'élaborer le projet (d'amélioration ou de construction démolition) sont tenus à disposition des locataires et de leurs représentants.

Ce champ de concertation pourra être élargi à d'autres domaines d'intérêt collectif si Tarn Habitat et les représentants de locataires en sont d'accord.

Ce conseil concerte, échange et donne un avis, il n'est pas amené à se prononcer sur un vote.

Dans la mesure du possible, les annexes seront joints à la convocation.

#### **2.4. Composition du conseil de concertation locative**

Un conseil de concertation locative est composé conformément aux dispositions de la Loi :

- de représentants de l'Organisme, désignés par lui :
- le/la président(e) ou son représentant (Directeur Général, Directeur Général Adjoint),
- les chefs de service ou d'agence, concernés afin d'apporter une réponse technique.
  
- de représentants des locataires au nombre de 3 au plus par association. (Loi LEC ou article 44 de la loi 86-1290 du 23/12/1986).
- des quatre administrateurs élus représentant les locataires,

La participation au CCL d'une association n'est pas conditionnée par le fait d'avoir été candidate aux élections.

Les conditions pour être membre du CCL sont les suivantes :

- Avoir été désigné par un groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation une association de locataire affiliée à une organisation nationale siégeant à la commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation ;
- Les associations doivent œuvrer dans le domaine du logement,

- La désignation doit avoir eu lieu sous la forme d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception,
- Trois noms au plus de représentants doivent être envoyés sous cette forme au bailleur,
- Les personnes désignées doivent être locataires du patrimoine couvert par le CCL.

Les associations s'efforcent de veiller à ce que les représentants qu'elles désignent reflètent la diversité des territoires et des populations logées dans le patrimoine du bailleur.

Le mandat de représentant des locataires au sein du CCL vaut pour la durée du présent PCL. La qualité de représentant des locataires au sein des conseils de concertation locative cesse à l'expiration du contrat de location. Lorsqu'un siège devient vacant, soit suite à une démission, soit suite à l'expiration du contrat de location, un nouveau membre est désigné dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Les membres du conseil de concertation locative peuvent être assistés, de toute personne dont la compétence est jugée utile. En ce qui concerne les associations, cette participation est limitée à une personne par association. Si le sujet abordé appelle une technicité particulière, la présence d'une deuxième personne sera autorisée.

Dans tous les cas, le ou les CCL sont renouvelés après chaque élection des représentants des locataires au Conseil d'Administration.

## **2.5. Organisation et fonctionnement du CCL**

Les séances se tiennent au siège du bailleur à des horaires favorisant la participation et après consultation des intéressés. Les parties contractantes conviennent conjointement de :

- › la fixation conjointe des ordres du jour,
- › la transmission d'une planification des réunions de CCL en début d'année civile.
- › la prise de parole de tous lors des réunions,
- › l'organisation et la retranscription des débats,
- › un délai raisonnable de mise à disposition des comptes rendus,
- › la réalisation de bilans annuels.

Dans le cas où l'ordre du jour n'est pas épuisé, elles déterminent les suites à donner d'un commun accord.

Le CCL se réunira au moins une fois par an. Ces réunions feront l'objet d'un compte rendu rédigé et diffusé par le bailleur aux membres du CCL.

En cas de nécessité, le CCL pourra décider de se réunir plus souvent sur un thème précis.

PA 1 21 SAS

Chaque réunion fera l'objet d'une convocation détaillant l'ordre du jour décidé conjointement par le bailleur et les représentants de locataires. Les représentants des locataires pourront demander l'examen de questions précises à la Direction.

## **2.6. Publication des travaux**

Les comptes rendus des séances sont diffusés pour avis aux participants dans le mois qui suit la tenue des réunions. Les participants disposent d'un délai de 15 jours pour proposer des modifications éventuelles. A l'expiration de ce délai, les comptes rendus définitifs sont diffusés aux membres du CCL et personnes invitées présentes à la séance du conseil de concertation locative.

## **3. Moyens octroyés aux associations**

Seules les associations dont les représentants élus, siègent au Conseil d'administration de l'organisme, bénéficient de moyens mis à disposition par Tarn Habitat.

### **3.1. Moyens financiers**

Les moyens financiers alloués chaque année à l'ensemble des associations représentées à la date de signature du plan sont calculés sur la base de 2 Euros par logement gérés au 1er janvier de l'année n.

Ces moyens sont répartis entre les associations de locataires présentes au Conseil d'Administration de l'organisme, en fonction de leurs résultats aux dernières élections des représentants des locataires proportionnellement au nombre de siège(s) obtenu(s).

Il n'y a pas de report de budget d'une année sur l'autre.

Les signataires du PCL fourniront un relevé d'identité bancaire à Tarn Habitat pour le versement de la participation de l'organisme.

Chaque association devra présenter au début de l'année un rapport annuel des actions entreprises au cours de l'année n-1 et de leur financement ainsi qu'un budget prévisionnel pour l'année en cours.

Si une association répondant aux critères indiqués ci-dessus se constitue entre deux scrutins, elle pourra siéger au CCL. Elle ne pourra pas bénéficier de financements de la part du bailleur dans le cadre légal.

Indemnités de déplacement :

Le règlement intérieur du conseil d'administration prévoit les conditions d'indemnisation des administrateurs pour les déplacements et les formations selon les textes en vigueur.

### 3.2. Moyens matériels :

Le bailleur met à disposition pour les séances du CCL, des locaux du siège. Le bailleur assure le secrétariat des conseils et procède à la reproduction de tous les documents nécessaires à la tenue des conseils.

Des espaces d'affichage sont mis à disposition dans les bâtiments à usage d'habitation. L'association contacte le gardien d'immeuble pour en connaître l'emplacement.

Journal du locataire : un espace d'expression sera réservé aux associations de locataires dans le journal du locataire avec une validation du contenu de la part du bailleur. Le bailleur sollicitera les associations lors de la préparation du journal de Locataire et enverra le journal aux associations.

Le Site Internet de l'organisme indiquera la liste et coordonnées des associations de locataires présentes au sein du CCL.

#### Badge d'accès :

Il est remis à chaque représentant de locataire élu, membre du conseil d'administration un badge d'accès aux entrées sécurisées des immeubles du parc et les membres du CCL peuvent demander jusqu'à quatre badges nominatifs par association. Il en dispose pendant la durée de son mandat.

#### Locaux :

- Trois locaux, à usage de bureau, sont mis à disposition :
  - o Local Albi de 70m<sup>2</sup> (Rue Frédéric Mistral) – Loyer théorique 490€ hors charge
  - o Local Carmaux de 64m<sup>2</sup> (4 bd du Rajol) – Loyer théorique 320€ hors charge
  - o Local Graulhet de 30m<sup>2</sup> (12 place du Val d'Amour) – Loyer théorique 284€ hors chargeIls sont communs aux associations qui établiront un planning d'organisation de permanences, réunions...  
Par ailleurs, l'Organisme contribuera à trouver des salles disponibles pour l'organisation des réunions de locataires.
- Le coût de l'assurance des locaux seront prises par les associations.
- Le loyer est pris en charge par l'Organisme,
- Les dépenses de chauffage, eau, électricité, sont prises en charge par l'Organisme hormis le téléphone et les dépenses de maintenance des matériels et des locaux,

- Normes de confort des locaux : les locaux sont équipés de chauffage, prise téléphonique, prises électriques et de WC si cette installation est possible techniquement,
- Le mobilier est fourni par l'Organisme : une table, cinq chaises pour l'ensemble des associations et un meuble à classeur avec fermeture à clé par association,
- Une boîte aux lettres par association présente sur le site est mise en place.

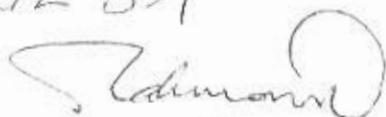
#### 4. Validation

Le présent PCL a été validé par le Conseil d'Administration dans sa séance du 10 octobre 2023. Il prend effet rétroactivement au 01/01/2023.

Les associations représentants  
Les locataires,

Pour l'OPH du Tarn,  
Le Directeur Général,

CML 81



Mahmond Abushawish  
Président CML 81



Philippe ASPAR

ATOC, Administrateur  
Tressieres Michel



